



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Projet d'aménagement du parc d'activités Porte de Rennes-Tournebride
sur la commune de Bains-sur-Oust**

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

(article L. 122-1 dernier alinéa du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Le présent document relève des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui dispose que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

I. Présentation du projet soumis à la déclaration d'utilité publique

Située aux limites de deux régions (Bretagne et Pays de la Loire) et couvrant trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan, Loire Atlantique), Redon Agglomération regroupe aujourd'hui 31 communes et compte plus de 68 000 habitants.

En vue du développement économique du territoire et dans le but d'accueillir des entreprises, Redon Agglomération souhaite aménager de nouveaux espaces.

Conçu sous la forme d'un parc d'activités, le projet « Porte de Rennes-Tournebride » est situé sur la commune de Bains-sur-Oust et s'inscrit en extension du parc d'activités « Porte de Rennes Landes de Saint Jean », implanté sur la commune mitoyenne de Sainte-Marie.

Le projet recouvre une superficie de quasiment 11 hectares et n'a vocation à accueillir que des activités artisanales et industrielles. Aucune habitation n'y sera construite.

Le site est actuellement classé en zone agricole (A) sur le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bains-sur-Oust et la réalisation d'une zone d'activités implique donc sa mise en compatibilité pour créer un zonage de type 1AUy adapté au projet.

Les objectifs de l'opération sont de :

- créer un parc d'activités respectant l'environnement et favorisant son intégration paysagère et urbaine ;
- concevoir un projet de développement durable s'appuyant sur la concertation (avec les élus, les usagers, les gestionnaires des voies, etc) et l'optimisation foncière des espaces aménagés ;
- optimiser les voies existantes pour assurer l'accès au nouveau parc ;
- ouvrir le parc d'activités par l'aménagement de liaisons douces traversant le site pour favoriser la pratique et renforcer leur usage ;
- offrir de l'espace constructible avec un parcellaire varié pour répondre à la demande des petites et moyennes entreprises ;
- proposer des terrains aménagés à prix raisonné pour faciliter l'installation des petites entreprises ;
- répondre aux besoins de la population locale en matière d'emplois.

L'évaluation prévisionnelle sommaire des dépenses est estimée à un total de 2 079 000 euros TTC. S'agissant des recettes, un scénario de vente des terrains en grands parcellaires et avec des emprises de voiries simples permettrait un bilan financier prévisionnel équilibré.

II. Procédure de déclaration d'utilité publique et enquête publique

Le projet d'aménagement du parc d'activités Porte de Rennes-Tournebride est soumis aux dispositions du code de l'environnement relatives aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements.

1. Consultation de l'autorité environnementale

Par une information du 3 juillet 2019, la MRAe a indiqué n'avoir pu formuler aucune observation sur ce projet dans le délai imparti.

2. Consultation des services de l'État et des chambres consulaires

Ont notamment été consultés :

- la chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine ;
- la direction régionale des affaires culturelles ;
- l'agence régionale de santé ;
- la direction départementale des territoires et de la mer.

La consultation de ces services n'a démontré aucune opposition marquée au projet.

En revanche, suite à l'avis défavorable émis par la chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine, la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été saisie. Cette dernière a émis un avis favorable, assorti de deux observations.

Redon Agglomération a répondu à l'ensemble des observations formulées et a complété le dossier en ce sens.

3. Enquête publique

Une enquête publique, ouverte par un arrêté préfectoral du 4 février 2021, s'est déroulée sur 34 jours consécutifs du mercredi 10 mars 2021 au lundi 12 avril 2021.

a) Observations formulées par le public à l'occasion de l'enquête publique

La commissaire-enquêtrice a reçu au total 7 contributions aux registres dématérialisé et papier.

Les thèmes principaux sont les suivants :

- Le prix des terrains. Le public se questionne sur les prix envisagés pour l'acquisition des terrains, estimant qu'ils sont inférieurs aux tarifs agricoles actuels ;
- La destination de l'aménagement. Le public s'est interrogé sur la vocation des bâtiments construits (à usage de santé publique, de sécurité, logements sociaux). Certains propriétaires réaffirment leur opposition à la vente de leur terrain en indiquant que les anciennes zones industrielles sont actuellement inoccupées et que ce projet n'est en réalité qu'un déplacement des entreprises du centre-ville de Redon sans création d'emploi. De plus, est souligné que la suppression des terres agricoles et l'abattement d'arbres sont nuisibles à l'environnement ;
- La consultation administrative. Le public regrette l'absence d'avis de la MRAe et l'ancienneté du projet. Les remarques et réserves exprimées sont de nature à remettre en cause certains points du dossier. L'antériorité du dossier, notamment de l'étude d'impact, pose la question de sa pertinence ;
- La compensation foncière. Les propriétaires concernés par les expropriations ont maintenu leur prise de position en sollicitant une compensation foncière plutôt qu'une indemnité d'éviction ;
- Les impacts et nuisances du projet. Le public s'interroge sur les conséquences du projet en termes de pollution de l'eau dans le secteur, sur la circulation routière qui risque de s'intensifier et entraîner une insécurité, sur la proximité de l'aménagement avec l'aérodrome de Redon, et enfin sur les risques d'accidents industriels et l'évacuation des lieux dans cette hypothèse. Le public regrette l'absence de développement des transports en commun pour accéder à la zone du projet et s'interroge sur le bilan carbone qui en découlera. Enfin, des remarques relatives à l'éclairage public et sa nocivité ont été recueillies.
- L'artificialisation. Le public souligne que l'artificialisation des sols est interdite au regard de l'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019 ;

- Le classement des zones d'activité. Le public a posé des questions s'agissant du classement de la zone au niveau du PLU et sur la date prévisionnelle pour la DUP.

- L'économie. Le public estime que la crise que traverse le pays ne permet pas un tel projet et que les prévisions financières sont trop imprécises, regrettant notamment l'absence de prévisions chiffrées des recettes. La pertinence du projet est également remise en cause au vu de l'évolution des modes de fonctionnement des entreprises (télétravail).

d) Observations formulées par la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice a souhaité apporter des réponses et/ou compléments d'information sur :

- Les avis des personnes publiques associées. Elle a sollicité la communication des éléments de réponse auxquels fait référence le dossier sur l'avis de la DRAC. Concernant l'avis de la chambre d'agriculture, elle constate la tenue de l'étude ERC et s'interroge sur la formalisation concrète de la saisine de la CDPENAF. Elle précise que ces éléments devront être annexés au mémoire en réponse de Redon Agglomération. S'agissant de l'avis de l'ARS, « l'absence d'observations au titre de la MECDU » constitue selon elle une incohérence.

- La mise en compatibilité du PLU. L'incohérence entre les plans du PLU actuel et du PLU révisé est à corriger. De plus, la commissaire enquêtrice s'interroge sur l'intégration des conclusions de la présente enquête par la commune de Bains-sur-Oust.

4. Réponse du maître d'ouvrage

Redon Agglomération a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice en date du 27 avril 2021, répondant à l'ensemble des observations évoquées ci-avant.

5. Rapports et conclusions de la commissaire enquêtrice

a) Déclaration d'utilité publique

La commissaire enquêtrice a émis, le 12 mai 2021, un avis favorable à la déclaration d'utilité publique, assorti de diverses recommandations.

Dans ses conclusions, la commissaire enquêtrice considère notamment que les pertes de terres agricoles s'inscrivent dans une dynamique négative en termes d'artificialisation mais que les mesures d'accompagnement développées dans le cadre de l'étude ERC permettent de présager une prise en compte objective des priorités exprimées par les exploitants.

L'avis sur ce thème est assorti d'une recommandation, et la commissaire enquêtrice invite Redon agglomération, à poursuivre le dialogue avec le collectif associé à l'étude ou une structure qui s'en inspire, au niveau intercommunal, afin de répondre au mieux aux attentes précisées par les exploitants, à l'importance du foncier et au refus de compensation financière.

Ensuite, la commissaire enquêtrice constate que l'estimation des dépenses intègre la totalité des frais associés à l'acquisition et à l'aménagement du parc sans toutefois développer la partie liée aux recettes.

L'avis sur ce thème est assorti d'une recommandation. La commissaire enquêtrice considère que certains éléments prospectifs recettes/dépenses auraient mérité d'être estimés pour compléter le seul produit des ventes de parcelles viabilisées (poids des emplois, données socio-économiques et fiscalité) et permettre de relativiser l'unique scénario d'équilibre défini avec les grands parcellaires.

Enfin, la commissaire enquêtrice estime, au titre des avis exprimés par les personnes publiques associées, que certaines recommandations méritent d'être formalisées expressément :

- l'ARS a demandé à ce que soit réalisée une étude acoustique préalable ;
- le conseil départemental ainsi que la CCI d'Ille-et-Vilaine ont fait état de la sécurité de l'aménagement routier autour du Parc.

b) Sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

La commissaire enquêtrice a émis un avis favorable à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Bains-sur-Oust, assorti d'une réserve.

La commissaire enquêtrice demande à Redon Agglomération de revoir la rédaction du règlement écrit de la zone 1AUy au niveau des destinations et sous destinations autorisées, qui ne respectent pas les engagements présentés dans le dossier de déclaration d'utilité publique en termes d'activités envisagées dans le projet d'aménagement.

Cet avis est également assorti de deux recommandations. La commissaire enquêtrice invite Redon Agglomération à :

- revoir avec précision la cohérence entre les différents documents au niveau des eaux usées dont l'évocation n'apparaît que dans le règlement écrit ;
- affecter graphiquement avec un repère approprié la zone humide détectée dans l'analyse parcellaire au niveau de la parcelle YD242.

IV. Déclaration de projet du maître d'ouvrage

1. Délibérations du conseil municipal de Bains-sur-Oust

Par une délibération du 29 juillet 2021, le conseil municipal de Bains-sur-Oust a levé la réserve de la commissaire enquêtrice concernant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Ainsi, le règlement de la zone 1AUy a été modifié au niveau des destinations et sous-destinations autorisées. Les sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « autres établissements recevant du public » ont été retirées de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Seuls subsistent désormais les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » ainsi que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

Concernant la recommandation relative à la cohérence entre les différents documents au niveau des eaux usées, il est précisé que le règlement littéral aborde ce sujet et qu'il n'est, par suite, pas nécessaire de réviser les OAP.

La seconde recommandation a quant à elle été prise en compte puisque la zone humide sur la parcelle YD242 apparaît désormais sur le document graphique du PLU.

Par une délibération du 28 octobre 2021, le conseil municipal de Bains-sur-Oust a également modifié les dispositions du PLU de la commune. À ce titre, toute possibilité d'autorisation de logements à l'article 1 du règlement de la zone 1AUy est supprimée. De plus, seule la mention de la loge de gardiennage à l'article 2 du même règlement est conservée.

2. Délibération du conseil communautaire de Redon Agglomération

Par une délibération du 27 septembre 2021, le conseil communautaire de Redon agglomération a déclaré l'intérêt général du projet d'aménagement et demandé la déclaration d'utilité publique de ce projet.

Cette déclaration de projet présente les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) mises en place. La déclaration prend également en compte les avis des services sur le projet d'aménagement ainsi que les résultats de l'enquête publique et notamment les conclusions de la commissaire enquêtrice.

A cet égard, Redon Agglomération a répondu aux diverses recommandations formulées.

Ainsi, Redon Agglomération s'engage à poursuivre le dialogue avec le monde agricole pour chercher les solutions les mieux adaptées aux attentes des agriculteurs.

Pour ce qui est du coût du projet, les études opérationnelles qui seront engagées sur la base du schéma directeur permettront de disposer de plans techniques avec estimation précise des coûts d'aménagement. Avec ces éléments, le maître d'ouvrage pourra solliciter des subventions permettant de minorer la charge financière résiduelle pour la collectivité.

La réalisation des études opérationnelles permettra de travailler en concertation avec le conseil départemental pour finaliser les aménagements à réaliser pour sécuriser les accès sur la voirie départementale.

Redon Agglomération s'engage également à faire réaliser une étude acoustique préalable avant le démarrage des travaux ainsi qu'un constat après mise en activité du parc.

Redon Agglomération constate enfin la levée de la réserve, compte tenu de la délibération du conseil municipal de Bains-sur-Oust susmentionnée.

V. Les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

Le projet d'aménagement du parc d'activités Rennes-Tournebride a pour objectif de contribuer au développement économique local, en permettant l'essor d'activités industrielles et commerciales. En ce sens, il répond à une finalité d'intérêt général.

S'agissant de la nécessité du recours à l'expropriation, aucun espace similaire pouvant accueillir ce projet n'était possible. Par conséquent, aucune alternative satisfaisante n'était offerte à Redon Agglomération.

Les objectifs poursuivis par le projet, ainsi que les éléments développés sur les thèmes ci-après, permettent de dresser un bilan coûts-avantages positif du projet.

Urbanisation du site. Le projet a pour objectif de créer un pôle économique, à vocation artisanale et industrielle uniquement. Seules des activités professionnelles pourront s'implanter. L'emprise du projet a été réduite, passant de 25 à 10 hectares. L'offre proposée entre par ailleurs en continuité de l'expansion déjà engagée au regard des documents d'urbanisme en vigueur. En effet, l'espace est classé en ZAD au PLU de Bains-sur-Oust, en vue du développement d'une opération d'aménagement à vocation économique. Le projet est également implanté en continuité du parc d'activités Porte de Rennes-Landes Saint-Jean à Sainte-Marie. Si l'accès aux transports en commun est limité, la présence de réseaux existants est un atout à l'implantation du projet sur ce site, tout comme la présence d'axes routiers à son abord. Sur ce point, l'accès au site se fera par une voie en impasse raccordée sur la route départementale.

Situation géographique et cadre de vie. Le projet est situé à proximité d'importants réseaux routiers, ce qui permet une desserte efficace et assure son attractivité pour les entreprises. Le périmètre du projet est enclavé entre plusieurs zones déjà urbanisées. Ainsi, la proximité directe avec le parc d'activités Rennes-Landes Saint-Jean permet un développement progressif et contrôlé du secteur. Le projet est situé à l'écart des habitations les plus proches. Les travaux d'équipement du site pourront néanmoins engendrer certaines nuisances sonores, qui ne seront pas permanentes. Lors de ces travaux, les chantiers « verts » seront favorisés. Les activités qui seront présentes sur le site pourront également générer des nuisances sonores, en raison notamment de l'augmentation du trafic routier. Redon Agglomération s'engage, sur ce point, à ce que les entreprises les plus bruyantes soient placées aux emplacements les plus éloignés des habitations. En outre, un cahier de recommandations architecturales et environnementales encadrera les activités mises en œuvre.

Activité économique. Le projet permettra le renforcement du dynamisme économique local et développera l'attractivité du territoire. En ce sens, l'installation de nouvelles entreprises favorisera le développement de l'emploi, notamment pour les populations locales. Les terrains seront adaptés et accessibles aux petites et moyennes entreprises, puisque mis à la vente à un prix modéré. Le projet permettra également de diversifier l'offre de commerces proposée aux habitants. Il pourra également être précurseur du développement démographique des communes aux alentours et source de mixité sociodémographique.

Activité agricole. Le projet entraîne nécessairement une artificialisation de terres agricoles. Toutefois, la réduction du périmètre initial du projet a permis de limiter la consommation d'espaces. En outre, Redon Agglomération ne disposant pas de foncier agricole à échanger, les propriétaires concernés se verront indemnisés. Des mesures de compensation collective sont également prévues, tendant à la restructuration parcellaire des exploitations agricoles situées sur les communes de Bains-sur-Oust, Sainte-Marie et Redon et à l'installation, sous réserve de l'accord des propriétaires, de franchissements de ruisseaux et douves pour favoriser le pâturage.

Environnement. L'urbanisation qu'implique le projet aura pour effet de modifier les écosystèmes présents. Néanmoins, le site retenu avait d'ores et déjà vocation à être urbanisé. De même, l'optimisation du foncier précédemment évoquée permet de limiter la consommation des espaces agricoles. L'impact environnemental est limité au regard de l'artificialisation du site par une activité agricole déjà présente et par l'absence d'espèces faunistiques et floristiques spécifiques. L'aménagement d'une zone tampon permettra de reconstituer les milieux impactés par le projet et de créer un corridor écologique cohérent. Il n'existe aucun enjeu écologique, hydraulique ou sanitaire sur le site. En outre, le projet s'appuie sur la trame bocagère existante et engage une démarche de qualité environnementale pour les infrastructures et bâtiments implantés. Le site n'abritera pas d'activités générant un risque sanitaire ou physique pour les usagers ou riverains. En matière de gestion des eaux pluviales, un réseau de noues et de bassins favorisant l'infiltration dans les terrains sera mis en place. Le projet prévoit également la régulation des débits d'eau rejetés, ainsi que des séparateurs d'hydrocarbures afin de bloquer les éventuels polluants collectés par les eaux de ruissellement.

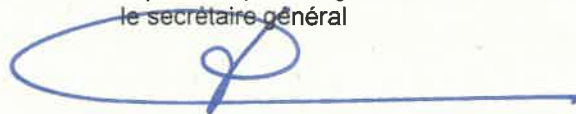
Coût du projet. Les dépenses prévisionnelles sont estimées à 2 079 000 euros. Les recettes proviendront de la vente des terrains.

Dans ces conditions, le projet de création du parc d'activités Porte de Rennes-Tournebride sur le territoire de la commune de Bains-sur-Oust, qui présente des avantages et des inconvénients dont le bilan apparaît positif, peut être reconnu d'utilité publique.

Vu pour être annexé à mon arrêté
de déclaration d'utilité publique en date du

15 DEC. 2021

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'L' followed by a horizontal line extending to the right.

Ludovic GUILLAUME